

# ILEK Lauingen-Haunsheim



**Dokumentation  
Wohnwerkstatt**

**17. Januar 2023  
Haunsheim**

# Einführung

## Zielsetzungen für heute

Entwicklung von Ideen wie das Wohnen, in den beiden Kommunen in Zukunft aussehen kann:

- „Wohnen mit „Perspektive“ für die Generation 60+“
- „Junges Wohnen zwischen Stadt und Land“
- „Generationenwohnen zwischen Wunsch und Realität“

→ Ideenwerkstatt / World Cafe

## Ablauf

- Begrüßung
- Einführung
- Baustein 1: „Wohnperspektiven“ (Ideenwerkstatt / World Cafe)
- Baustein 2: „Wohnformen“ (Ideenwerkstatt / World Cafe)
- Baustein 3: Fazit und Anregungen
- Ausblick/Weiterarbeit
- Ende ca. 22.15 Uhr

# Einführung

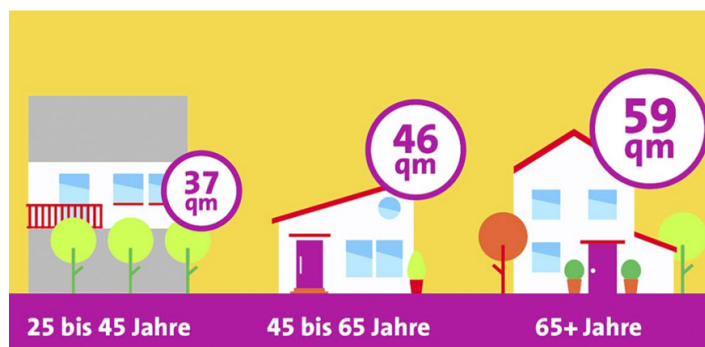
## Wohnperspektiven



## Von Einfamilienhäusern zu Keinfamilienhäusern



## „Wohnansprüche“



## „Wohnen mit Perspektive“



## „Wohnen mit Perspektive“

Barrierefrei und betreut  
Wohnen



Wir bieten leicht bis barrierefrei erreichbare Wohnungen mit Aufzug, sowie an drei Standorten Betreutes Wohnen in unserem Bestand in Gera Langenberg und Gera Lusan. Sie wohnen eigenständig, selbstbestimmt und zugleich gut umsorgt

Senioren-Wohngemeinschaften



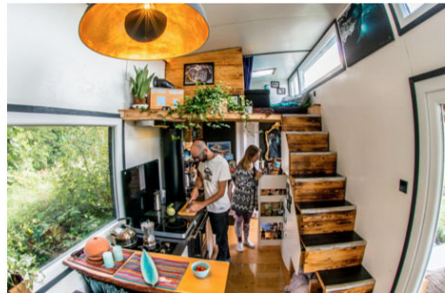
Rund-um-Sorge und Wohnen in einer liebevollen, kleinen Gemeinschaft statt in einem großen Pflegeheim: die pflegebetreuten Wohngemeinschaften in Langenberg Zu den Wiesen, in Kooperation mit dem Pflegedienst "Caritas," bieten eine individuelle Alternative.

## Wohnperspektiven... ...für die Generation 60+



**Eingebundensein** **Komfort**  
Betreuungs- **Barrierefreiheit**  
möglichkeit **Entlastung**  
**Heimat**  
**Sicherheit**  
**Kontakt, Teilhabe** **Selbstbestimmt**





**Umfrage: Mehrheit junger Menschen will in Zukunft nicht in einer Großstadt wohnen**



***Gemeinschaftlich Wohnen...  
...“von Null bis Hundert“***



# Baustein 1: Wohnperspektiven



# Baustein 1: Wohnperspektiven

## Arbeitsauftrag/Fragestellung (Ideenwerkstatt):

*Wie wollen wir zukünftig wohnen?*

*Was benötigt die jeweilige Zielgruppe?*

*Ideen, Wünsche und Anregungen...*

- „Wohnen mit „Perspektive“ für die Generation 60+“
- „Junges Wohnen zwischen Stadt und Land“
- „Generationenwohnen zwischen Wunsch und Realität“

## ***Ideenwerkstatt / World-Cafe***

- Drei Stationen = Zielgruppen!
- Aufteilung in drei Gruppen.
- Wechsel nach ca. 15 / 20 Minuten (gesamt 45 / 60 Minuten).
- Regeln: kurze Beiträge...

# Wohnperspektiven Generation 60+

WOHNERSPEKTIVEN

WOHNEN 60+

Generationen-  
WG

Wohnung  
im Dorf

flexibles  
Wohnen

ruhige Wohnlage

stadtnah

ÖPNV

Freundschafts-  
Bauherren-  
Modell für  
gemeinsamen Neubau

Mehrerer Wohnen-  
orte mit  
Gemeinschaftsräume

Versorgung /  
ärztliche  
Versorgung

Carsharing

Komfort  
muss bleiben

Barriere frei  
(Aufzug...)

Wohnungsgröße  
80 - 120 m<sup>2</sup>

Altennahe  
Unterstützung  
durch Seniorege-  
meinschaften

Kellerflächen  
Abstellräume

Entlastung vom  
Unterholz,  
Garten

gemeinschaftliche  
Flächen für  
Hobbys



# Wohnperspektiven „Junges Wohnen“

## WOHNPERSPEKTIVEN JUNGES WOHNEN



## Wohnperspektiven „Generationenwohnen“

WOHN PERSPEKTIVEN

GENERATIONEN-WOHNEN

- Rückzugsorte
  - ⇒ • niedrige Baukosten u. Unterhaltskosten
  - Begegnungsräume — gemeinschaftl. Aktionen
  - Barrierefreiheit (z.B. im EG / Oben "Junge") u. umgekehrt
  - gemeinsame "Spielregeln"
  - Grundversorgung (i.d. Nähe)
  - Sicherung d. Mobilität
  - Schalldichte Bauweise
  - flexibles Wohnen (zuebbarer Wohnraum) / Modulares Wohnen
  - ⇒ Carsharing, Gastpflege<sup>etc.</sup> ↔ gegenseitige Unterstützung
  - sep. Möglichkeit der Gästeunterbringung
  - Kümmerer
  - unterschiedliche Wohnungsgrößen
- Privatinitiative mit Unterstützung der Gemeinde

## Baustein 2: Wohnformen / Wohnangebote



## **Baustein 2: Wohnformen / Wohnangebote**

### **Arbeitsauftrag/Fragestellung (Ideenwerkstatt):**

***In welcher Form wollen wir zukünftig wohnen?***

***Wie können/sollen Wohnformen in Zukunft aussehen?***

***...Wohnangebot, Wohngröße, Wohnumfeld...***

- „Wohnen mit „Perspektive“ für die Generation 60+“
- „Junges Wohnen zwischen Stadt und Land“
- „Generationenwohnen zwischen Wunsch und Realität“

### ***Ideenwerkstatt / World-Cafe***

- Drei Stationen = Zielgruppen!
- Aufteilung in drei Gruppen.
- Wechsel nach ca. 15 / 20 Minuten (gesamt 45 / 60 Minuten).
- Regeln: kurze Beiträge...

# Wohnformen „Generation 60+“

## WOHNFORM/EN      WOHNEN 60+

Wohnen für  
Ältere



„Gemischt“  
Generationen-  
wohnen

→ ggf. als  
„Siedlungsgebiet“

„Hausgenossenschaft“

→ „eigene“  
Wohnbereiche

→ Gemeinschafts-  
räume

→ Gemeinschafts-  
küche,  
Fitnessraum

→ Freiräume,  
Aufenthalts-  
bereiche

→ Carsharing,  
Bike-sharing

Mind. 40  
Wohnbereiche(?)

Mind. 10-15 WE

Stufen!

→ finanzielle  
Leistungsfähigkeit

1) barrierefrei  
(Komfort)

2) Alltagsnahe  
Unterstützung

3) Grundangebot  
Pflege



# Wohnformen „Junges Wohnen“

## WOHNFORMEN/EN

## JUNGES WOHNEN

Umfuge ?  
Unter Junges Wohnen

Bestandsgebäude  
in Wohnungen  
umbauen

Modernität ?

Modulbau

Tiny-House  
=> Gruppe? Sedlung

Miete

Pflegeleicht

z.B. Hofstellen  
• Leerstände  
• Hofmerkmale gemischt  
nutzen

Extravagant

Flexible  
Wohnungen  
Gardise erweiterbar

=> nicht mobil  
-> Tiny-House  
Kleine Wohngröße

Constraining

Leasingen  
• WG, kleine Wohnungen  
• Coworking

Wohnung  
-> klein 30-40 m<sup>2</sup>  
-> Flexibilität

~ 30-40 m<sup>2</sup>  
pro Person

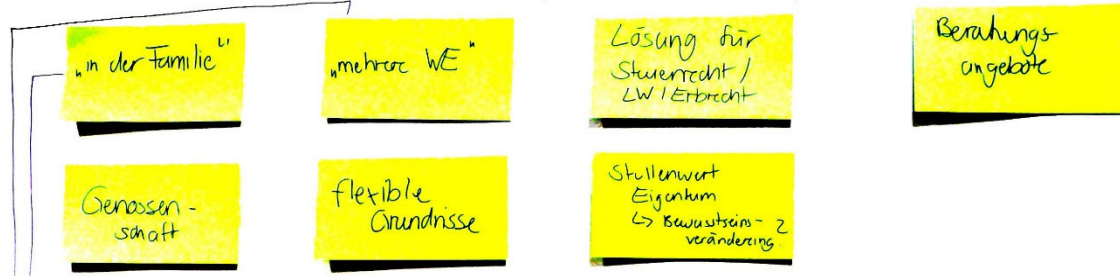
1 Haus  
oben Wohnen  
unten Arbeiten

Gemeinschaftskeller?  
=> z.B. Waschmaschine  
teilen

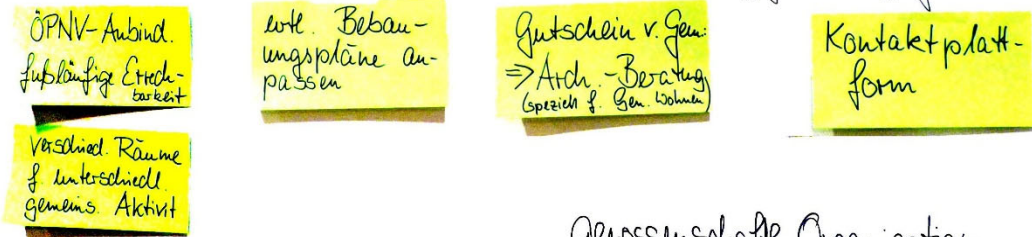
# Wohnformen „Generationenwohnen“

WOHNFORM/EN      GENERATIONENWOHNEN

⇒ best. Leerstände (gr. Volumen) unnutzen / neu nutzen



→ beide Formen sind in allen Ortstagen möglich!

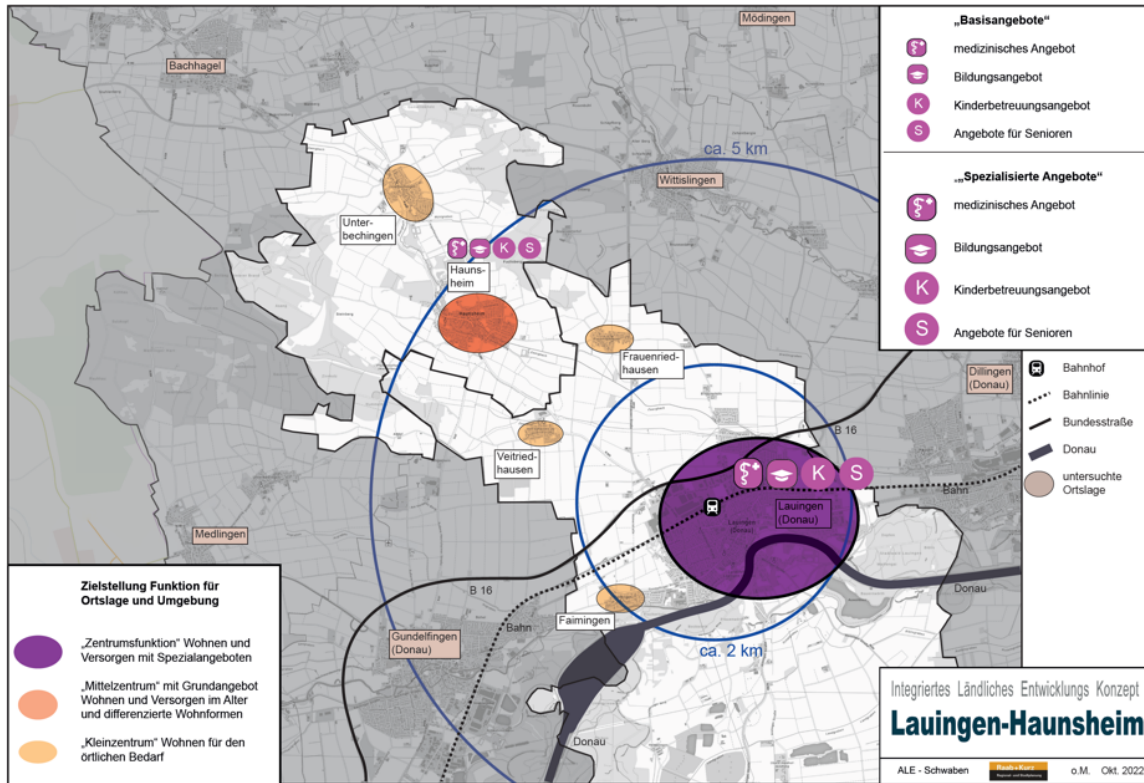


Genossenschaftl. Organisation

→ wenn es "Kümmerer" über die Kommune geben soll → Lauingen  
↳ auch (zentr.) für alle Ortstagen / kl. Einheiten

# Anregungen und Weiterarbeit

## Wohnen in allen Lebensphasen: „Zentrumskonzept“



## Denkbare Perspektiven zur Weiterarbeit...

...in Abhängigkeit vom heutigen Ergebnis bietet sich eine Weiterarbeit und Konkretisierung an:

- Durchführung einer Exkursion: junges Wohnen, Wohnen 60+, Generationenwohnen...
- Weiterarbeit in Projektgruppe/n
- Ggf. Runder Tisch mit regionalen Partnern
- ???

# Zusammenfassung der Ergebnisse

## Wohnperspektiven

Aus den Ergebnissen der Ideenwerkstatt/Pinwände leiten sich mit Bezug zu den Wohnformen (Baustein 2) folgende Ansatzpunkte ab:

- **Wohnen Generation 60+**

Zentraler Ausgangspunkt: Die proaktive Veränderung der eigenen Wohnsituation ist insbesondere im Alter von Anfang 60 bis Anfang 70 gegeben. Ab Anfang 70 nehmen die Veränderungsbereitschaft und die Veränderungsmöglichkeiten massiv ab.

### I) Spezifisches Wohnangebot für ältere Menschen (Wohnen mit Perspektive)

- Mind. 10 bis 15 Wohneinheiten mit möglicher Ausbauperspektive.
  - Berücksichtigung finanzieller Leistbarkeiten.
  - Stufenmodell: Stufe 1) barrierefrei (Komfort)  
                   Stufe 2) Alltagsnahe Unterstützung über Nachbarschaftshilfe o.ä.  
                   Stufe 3) Grundangebot an Pflegeleistung → *hierzu gab es unterschiedliche Ansichten, wie weit das Pflegeangebot gehen sollte*
- ➔ *Realisierung setzt u.a. ein durchdachtes Konzept sowie Partner wie Investoren sowie Nachbarschaftshilfe und Pflegedienst etc. voraus.*

### II) Senioren-Hausgemeinschaft (Bauherrngemeinschaft)

- Ansatz der eigenen Wohneinheiten + Gemeinschaftsräume.
  - Mind. 10 Wohneinheiten, um die Gemeinschaftsräume entwickeln und adäquat nutzen zu können.
  - Entwicklung von gemeinsamen Aktivitäten und Angeboten.
- ➔ *Realisierung setzt u.a. interessierte „Gruppe“ sowie ggf. Bauträger für die bauliche Realisierung voraus.*
- ➔ *Kommunale Unterstützungsrolle hinsichtlich Beratung, Konzeptentwicklung, ...?*

### III) Generationenwohnen

- Grundsätzliches Ziel, dass das Generationenwohnen das klassische „Familien-Siedlungsgebiet“ ablöst. D.h. eine zukünftige Siedlungs-/Außenentwicklung bezieht von Anfang an unterschiedliche Zielgruppen und Wohnangebote ein.
- ➔ *Siehe nachfolgender Abschnitt!*

- **Generationenwohnen**

#### I) Familienmodell

- Mehrere Generationen im Familienverbund...

#### II) Gemeinschaftliches Modell / Genossenschaft

- Generationsübergreifende Wohnform für Senioren, für Alleinstehende, Paare, Alleinerziehende oder Familien.
- „Eigene“ Wohneinheiten + Gemeinschaftsräume.

- Gegenseitige alltagsnahe Unterstützung.
- Teilhabe für ältere Menschen.
- ➔ *Für die Realisierung bietet sich u.a. das Genossenschaftsmodell an.*
- ➔ *Realisierung setzt u.a. ein durchdachtes Konzept sowie Partner wie Investoren sowie für die Begleitung (Quartiersmanagement) voraus. → Weiterer Klärungsbedarf, was u.a. die Bedeutung und Rolle eines begleitenden Quartiersmanagements betrifft!*
- ➔ *Kommunale Unterstützungsrolle hinsichtlich Beratung, Konzeptentwicklung ...?*

### • Junges Wohnen

Grundsätzlich würde sich für die Schaffung von Wohnangeboten von jungen Menschen die Nutzung von Bestandsgebäuden anbieten.

#### „Grundprofil“

- Kleine, flexible Wohnungen bis max. 40 m<sup>2</sup>.
- Modularer Ansatz mit Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (ggf. auch in Verbindung mit Carsharing etc.).
- Attraktives und gleichzeitig günstiges Wohnangebot.

#### Denkbare Wohnformen:

- I) Wohngemeinschaftsmodell mit Co-Working etc.
- II) Modulbauweise
- III) Tiny-House

- ➔ *Siehe Modellvorhaben „Junges Wohnen“ in Baden-Württemberg:  
<https://www.jungeswohnen.land/>*
- ➔ *Realisierung setzt Partner wie Wohnungsbau-träger etc. voraus.*
- ➔ *Kernfrage, wie für diese Zielgruppe der Druck auf den Mietzins abgeschwächt werden kann.*
- ➔ *Kommunale Unterstützungsrolle hinsichtlich Beratung, Konzeptentwicklung ...?*

### • Zwischenfazit:

- Für alle drei „Zielgruppen“ und die damit verbundenen Wohnformen wäre der Zentralitätsaspekt mit der Anbindung an Versorgungs-/Gemeinschaftsangeboten zumindest wünschenswert.
- Ausgehend vom Zentralitätsaspekt bietet sich der Bezug zur Innenentwicklung in Zusammenhang mit Belegung und Mobilisierung von Bestandspotenzialen an (z.B. Umnutzung oder Neuordnung / Ersatzbau).
- Die meisten Wohnformen setzen im Zuge der Realisierung eine „kritische Masse“ an Wohneinheiten voraus, was u.a. den Zusammenhang zu Gemeinschaftseinrichtungen oder zu weitergehenden Unterstützungsangeboten betrifft.
- Die Möglichkeiten einer kommunalen Unterstützungsrolle gilt es weiter zu klären bzw. zu konkretisieren (ggf. in Verbindung mit der weiteren ILE-Perspektive).



## **Ausblick / Weiterarbeit**

- Übereinstimmend wurde auf Grundlage der heutigen Ergebnisse die Weiterarbeit an der Thematik alternativer Wohnformen als sinnvoll bzw. notwendig erachtet.
- Im nächsten Schritt wurde die Durchführung einer Exkursion vereinbart, um anhand von konkreten Beispielen weitergehende Impulse zu den Wohnformen zu bekommen.

Hierfür ist folgender Exkursionstermin vorgesehen: Fr. 31.03./ Sa. 01.04.2023

*Die Planungsgemeinschaft Raab+Kurz wird beauftragt, in Abstimmung mit den beiden Kommunen eine entsprechende Exkursion vorzubereiten.*

- Im Anschluss an die Exkursion bietet sich die Fortsetzung im Rahmen der Wohnwerkstatt oder in Form von einem Projektgruppen-Treffen an.

